



BATAM OUTLETS PREMIUM

BATAM PREMIUM OUTLETS

Laras Mitra Prayogi

Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Riau Kepulauan
Jl. Pahlawan No. 99 Batu Aji Kota Batam, Indonesia
e-mail: laras@ft.unrika.ac.id

Abstrak

Kota Batam adalah kota yang berbatasan langsung dengan negara Singapura dan Malaysia, selain letaknya yang strategis Batam juga menjadi salah satu Kota yang sangat diminati oleh wisatawan Lokal maupun Internasional untuk berwisata. Batam memiliki banyak potensi wisata dari wisata alam, wisata sejarah dan wisata belanja yang. Wisata belanja kota Batam sangat di minati turis asing karena Batam merupakan kawasan Ekonomi khusus dimana tidak ada pungutan untuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atau Pajak Penjualan Atas Barang Mewah (PPnBM) untuk barang kena pajak. Berdasarkan faktor- faktor di atas, penyediaan suatu wadah Pusat Perbelanjaan perlu dibangun guna memfasilitasi para wisatawan untuk berbelanja selain itu Batam Premium Outlet juga menjual Barang dengan merk dagang terkenal (*Brand*) dan berkualitas premium, *Batam Premium Outlet* ini di bangun dengan tujuan Wisatawan Lokal tidak lagi kesulitan mencari barang dengan kualitas premium atau terkenal dan tidak lagi mengulurkan biaya perjalanan ke luar negeri yang relatif mahal demi mendapatkan barang dengan brand tertentu. Fasilitas ini di bangun sebagai wadah berbelanja yang sangat yangman, dan menjadi yang pertama di Indonesia.

Kata Kunci: Premium Outlet; Pusat Perbelanjaan; Kota Batam

Abstract

Batam City is a city that is directly adjacent to Singapore and Malaysia, besides its strategic location Batam is also one of the cities that are interested in both local and international tourists to travel. Batam has a lot of tourism potential from natural tourism, historical tourism and shopping tourism. Batam city shopping tourism is very interested in foreign tourists because Batam is a special Economic area where there is no levy for Value Added Tax (PPN) or Sales Tax on Luxury Goods (PPnBM) for taxable goods. Based on the factors above, the provision of a Shopping Center container needs to be built to facilitate tourists to shop besides that Batam Premium Outlet also sells goods with well-known trademarks (brands) and premium quality, Batam Premium Outlets are built with the aim of Local Travelers not again having trouble finding goods with premium or famous quality and no longer distributing the cost of overseas trips which are relatively expensive to get goods with a certain brand. This facility was built as a very shopping place, and became the first in Indonesia.

Keywords: Premium Outlets; Shopping Centers; Batam City

PENDAHULUAN

Batam merupakan daerah yang berbatasan langsung dengan Negara tetangga yaitu Malaysia dan Singapura, yang membuat Batam memiliki nilai lebih dari sektor Pariwisata dan Perekonomian, hal itu membuat banyak wisatawan lokal dan mancanegara yang datang ke Kota Batam, selain berwisata, hal yang menjadi tujuan utama wisatawan datang ke Batam adalah, Beberapa tahun belakangan ini telah digulirkan penerapan *Free Trade Zone* Batam (FTZ Batam), Bintan, dan Karimun yang mengacu pada UU No 36 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas dan kemudian dirubah beberapa kali melalui PERPU, sehingga di undangkan



menjadi UU no 44 tahun 2007. Ada juga Undang-Undang 36 tahun 2000 Tentang "Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti UU No 1 Tahun 2000 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Menjadi Undang Undang serta masih banyak Undang-Undang lainnya yang berkaitan dengan FTZ Batam. Batam telah menjadi Kawasan Ekonomi Khusus, dimana Tidak adanya pungutan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atau Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM) untuk barang kena pajak.

Kota Batam memiliki pertumbuhan pariwisata yang strategis harus mempersiapkan sarana dan prasarana penunjang perbelanjaan yang nyaman serta modern. Kebutuhan terhadap pusat perbelanjaan sebagai sarana pariwisata, harus merespon kebutuhan perbelanjaan yang diinginkan selain itu masalah kenyamanan ruang serta aksesibilitas ruang dan bangunan juga merupakan hal penting yang harus di cermati. Sehingga diperlukan sebuah konsep pusat perbelanjaan yang modern. yang sekaligus mampu mencipta ruang – ruang yang nyaman untuk pengunjung.

Tujuan dari Perancangan Batam Premium Outlets ini adalah Menyediakan bangunan komersial berupa pusat perbelanjaan dengan kualitas Premium yang mampu menampung berbagai aktivitas perbelanjaan dengan penekanan arsitektur Modern seperti dalam hal segi penataan ruang, pengolahan facade, penggunaan material.

Sasaran dari perancangan Batam Premium Outlet ini adalah Menyusun dan merumuskan konsep perancangan pusat perbelanjaan premium atau Premium Outlet di kota Batam dengan menahami dan menerapkan prinsip arsitektur Modern dalam bangunan sehingga tercipta bangunan modern yang mencirikan pusat perbelanjaan kualitas Premium. Pusat perbelanjaan sebagai salah satu tujuan utama wisatawan local datang Menjadikan bangunan ke Batam untuk mencari item fashion dengan kualitas khusus premium dan menjadikan batam satu satunya kota di Indonesia yang memiliki bangunan atau pusat perbelanjaan yang menawarkan item fashion brand terkenal internasional.

Definisi Judul

Pusat perbelanjaan sebagai suatu kelompok perbelanjaan (pertokoan) terencana yang dikelola oleh suatu manajemen pusat, yang menyewakan unit-unit kepada pedagang dan mengenai hal-hal tertentu pengawasannya dilakukan oleh manajer yang sepenuhnya bertanggung jawab kepada pusat perbelanjaan tersebut.

Premium dapat didefinisikan sebagai suatu harga yang di tinggi yang dibayar oleh konsumen, harga tersebut mencerminkan barang memiliki kualitas yang sebanding dengan harga yang di bayar

konsumen, secara harfiah barang tersebut memiliki kualitas baik, merek yang bagus, dan pelayanan yang sangat spesial di tempat penjualannya.

Outlet adalah toko atau tempat penjualan yang hanya menjual barang-barang yang merupakan satu produk tertentu, misalnya produk baju dengan merk tertentu.

METODOLOGI

Metode penelitian yang digunakan adalah dengan melakukan studi lapangan dan studi banding terhadap obyek serupa, sehingga akan di dapatkan data-data yang akan membantu dalam proses perancangan.

Data-data ini akan digunakan dalam menentukan lokasi, besaran ruangan, kebutuhan ruang dan juga karakteristik dari hasil perancangan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisa Program Perancangan

Analisa Pelaku Kegiatan

Pelaku kegiatan terdiri dari pengunjung, pengelola, dan Servis. Sedangkan untuk kegiatannya terdiri dari:

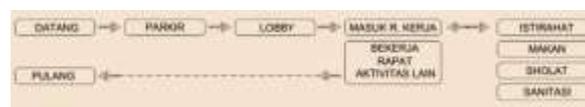
1. Kegiatan Utama: Outlet perbelanjaan barang fashion berdasarkan jenis barang
2. Kegiatan Pendukung: Ruang pameran, café, plaza

Analisa Aktivitas Pelaku

Gambar 1 Skema Aktivitas Pengunjung



Gambar 2 Skema Aktivitas Pengelola



Analisa Kebutuhan Ruang

Kebutuhan ruang diperoleh dengan melakukan identifikasi terhadap kegiatan, diaman ada 2 kelompok utaman sebagai pelakunya yaitu pengunjung dan pengelola.

Analisis sebuah perancangan dilakukan untuk memecahkan masalah maupun potensi yang ada dalam perancangan ini. Analisis yang dilakukan terdiri dari analisa non fisik dan analisa fisik. Analisa non fisik digunakan dalam rangka indentifikasi masalah dalam hal analisa mengenai pelaku kegiatan yang akan beraktivitas di kantor sewa, analisa karakter, analisa jenis kegiatan, analisa kebutuhan dan luas ruang. Sedangkan analisa fisik didasarkan pada beberapa aspek yaitu analisa lingkungan tapak, analisa sirkulasi, analisa *view*, analisis iklim, serta analisa ruang terbangun. Selain hal yang berhubungan dengan arsitektural analisis juga dilakukan dalam sistem struktur dengan tujuan untuk mengetahui jenis struktur apa yang akan digunakan dan analisa sistem mekanikal elektrik.

Konsep Perancangan Ruang

Dari referensi, analisis data – data, survei lapangan serta studi tata guna lahan maka diperoleh:

No	Keterangan	
1	Luas lahan	20.000 m ²
2	KDB (60%)	m ²
3	KLB	Tidak Ditentukan
4	GSB	Depan 24 m, Samping & Belakang 15 m
5	Tinggi Bangunan	3 lantai
6	Fungsi Bangunan	Komersial
8	Ruang Parkir	Sepeda motor (248), Truck (4) Bus (9), mobil (153)

Berikut ini merupakan program dan besaran ruang didalam kantor sewa ini.

a. Ruang Pengelola

Berikut merupakan beberapa ruang yang dihasilkan pada area ruang pengelola.



No	Jenis ruang
1	Teras / lobby
2	Lobby utama
3	Exhibition /hall
4	Resepsionis
5	R. Pengelola
10	Toilet wanita
11	Toilet pria
12	Janitor
13	Tangga
15	R. Pengelola

b. Ruang Pengunjung

Berikut merupakan beberapa ruang yang dihasilkan pada area ruang pengunjung.

No	Jenis ruang	Luas
1	Hall ruang pengunjung	664,05 m ²
2	Outlet tipe A	53 m ² /unit
3	Outlet tipe B	40 m ² /unit
4	Outlet tipe C	20 m ² /unit
5	Mushola	104 m ²
6	Cafe/ restoran	69-209 m ²
7	JK. Satpam	2 m ²
8	Play zone	210 m ²

c. Ruang Penunjang

Berikut merupakan beberapa ruang yang dihasilkan pada area ruang pengelola.

No	Jenis Ruang	Luas
1	Parkir Kendaraan	6542 m ²
2	Ruang Genset	32 m ²
3	Ruang Travo	32 m ²
4	Ruang Panel	32 m ²
5	Gudang	32 m ²
6	Ruang Petugas Keamanan	12 m ²
7	Ruang Pompa	32 m ²
8	Lobby lift	100 m ²
9	Ruang AHU	32 m ²



Konsep Perancangan Massa Bangunan

Bentuk massa bangunan terdiri dari dua buah massa yang disesuaikan dengan zona dan fungsinya, Karakter, fungsi dan bentukan massa pada bangunan premium outlet ini merupakan hasil dari respon terhadap beberapa aspek diantaranya aspek iklim dan lainnya sehingga menghasilkan bentuk seperti di atas. Dimana masa pertama berbentuk dasar yaitu balok yang hanya diputas posisinya pada masa yang pertama balok dibiarkan berdiri dan masa yang kedua balok tersebut diputas sehingga menghasilkan bentuk memanjang, lalu di beri penambahan segitiga sebagai respon dari pencahayaan alami untuk penerangan di dalam bangunan. Lalu pada bagian bawah kurangi atau di substactive dengan bentuk segitiga sebagai alus sirkulasi/ entrance utama pada bangunan.

Konsep Material Bangunan

Penggunaan material kaca warna (*tinted glass*) menjadi bagian terpenting karena pada hampir keseluruhan sisi bangunan menggunakan kaca. Kaca ini difungsikan sebagai media pencahayaan alami pada ruang didalam bangunan dan memudahkan system display pada outlet. Selain itu material seperti kisi – kisi (*sun shading*) yang terbuat dari *stainles steel* dan *aluminium composite panel* juga diaplikasikan pada fasad bangunan.

Konsep Sirkulasi

Konsep sirkulasi dalam bangunan ini terdiri dari dua jenis yakni sirkulasi horizontal dan vertikal. Pada sirkulasi horizontal pembagian jalur sirkulasi lebih ditekankan dalam sisi kemudahan pencapaian tanpa adanya crossing, sehingga pada jalur sirkulasi seperti kendaraan dan manusia memiliki jalur sendiri – sendiri.

Sirkulasi vertikal tersedia beberapa moda, diantaranya adalah *lift* dan eskalator. *Lift* dirancang seefisien mungkin agar tetap mendukung konsep hemat energi. Sebagai penunjang ketika moda utama tersebut tidak berfungsi disini tersedia tangga utama tangga darurat.

Konsep Arsitektur Modern

Sejalan dengan kemajuan teknologi yang pesat ikut mempengaruhi arsitektur beberapa strategi desain dilakukan didalam bangunan ini diantaranya dengan memaksimalkan tampilan façade dengan material yang modern menciptakan kesan modern dan mewah di dalam ruangan atau bangunan. Selai itu untuk interior pada bangunan tiap outlet memiliki interior yang berbeda sesuai dengan fungsi dan konsep yang di usung oleh pemilik outlet.

Air hujan yang ada di sekitar lokasi akan digunakan sebagai media penyiram tanaman di dalam gedung, hal ini tentu akan mengurangi penggunaan air bersih.



Pemanfaatan ruang terbuka sebagai sarana rekreasi dan hiburan. *Intelligent Building System* (IBS) juga menjadi elemen penting dari kinerja bangunan ini karena sistem ini akan membantu menghemat energi seperti dengan melakukan otomatisasi terhadap sistem listrik dan lainnya.

Konsep Struktur

Beberapa kriteria yang perlu diperhatikan dalam pemilihan struktur untuk Gedung Kesenian antara lain:

- a. Bentuk Struktur harus fungsional dan ekonomis serta disesuaikan dengan tuntutan ruang dan karakter bangunan.
- b. Struktur harus kokoh, aman, dan tahan terhadap kemungkinan gempa, angin, petir dan ancaman lain yang mempengaruhi struktur bangunan.
- c. Dari segi keindahan, struktur merupakan suatu pengungkapan bentuk yang indah dan logis, serta memberikan citra visual/karakter terhadap bangunan.

Berdasarkan pada posisi dan fungsinya, sistem struktur dibagi menjadi tiga bagian yakni :

Sub structure

Merupakan bagian struktur terbawah yang berhubungan langsung dengan tanah yang berfungsi menahan dan mengalirkan beban ke tanah/bumi. Pemilihan pondasi ditentukan sebagai tiang pancang dengan pertimbangan ketinggian bangunan yang direncanakan 2-3 lantai dan kondisi tanah pasir.

Midle structure

Merupakan bagian struktur tengah atau penghubung antara upper structure dengan sub structure yang berfungsi sebagai penyaluran beban. Sistem rangka dengan grid/modul tertentu dapat memudahkan dan mengoptimalkan penyaluran beban secara efektif. Pembuatan core (inti bangunan) juga dapat memberikan perkuatan tambahan dalam struktur bangunan.

Upper structure.

Merupakan bagian struktur teratas yang berfungsi sebagai peratapan. Sistem yang dapat dipakai adalah dengan struktur tenda/membran, folded, atau shell.

Konsep Utilitas

Konsep utilitas bangunan ini terdiri dari listrik yang berasal dari PLN dan Panel Surya serta genset sebagai cadangan, Air bersih dari air kota, Air kotor yang sebagian dapat difungsikan kembali, Penanganan kebakaran yang terdiri dari penyediaan alat pemadam kebakaran, tangga



darurat dan landasan helikopter, sistem pencahayaan dan penghawaan yang menggunakan material hemat energi serta penanganan sampah. Diantara beberapa konsep utilitas diatas sebagian besar diterapkan menggunakan sistem IBS (*Intelligent Building System*).

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Kesimpulan yang didapat dari hasil perancangan ini adalah sebagai berikut:

1. Perancangan Batam Premium Outlet ini berada di tapak yang sesuai dan setrategis serta bisa diakomodasi dengan berbagai macam kendaraan, yang berlokasi di jalan Raja H. Fisabilillah.
2. Pembagian ruangan sesuai dengan zonasi yaitu zona publik, semi publik dan privat. Pada bangunan tipikal ruang privat diaplikasikan pada lantai 2 ruang pengelola. serta servis diaplikasikan pada lantai dasar, hal ini dimaksudkan agar sirkulasi keluar masuk tidak menghambat aktivitas lain, sedangkan untuk ruang servis dan pengelola diletakkan dekat dengan pintu masuk menuju tapak yang berada di samping bangunan, sehingga memudahkan aktivitas sirkulasi masuk dan keluar.

Saran

1. Pemilihan lokasi tapak sebaiknya benar – benar dilakukan analisa terlebih dahulu hingga membayangkan untuk bentuk bangunan nantinya yang akan direncanakan. Hal ini dirasakan penulis bahwa lahan dengan kontur datar dan persegi belum tentu menjadi lahan yang lebih baik dibandingkan dengan lahan yang berkontur.
2. Perancangan sebuah pusat perbelanjaan, hendaknya memerhatikan fasad bangunan yang sangat berpengaruh terhadap pencahayaan dan display yang dibutuhkan outlet. Memperhatikan ruang terbuka agar pengunjung dapat dengan mudah bersistirahat dan bersantai setelah lelah berbelanja. Bentuk fasad harus diperhatikan pada desain yang tidak rumit tetapi tetap fungsional dan memperhatikan jenis material yang akan dipakai untuk mendukung konsep.

DAFTAR PUSTAKA

Afifah, R., Anisa, & Hakim, L. (2018). PENERAPAN KONSEP ARSITEKTUR HIJAU PADA BANGUNAN PUSAT PENELITIAN DAN PENGEMBANGAN TANAMAN HERBAL DI LEMBANG BANDUNG. *Jurnal Arsitektur PURWARUPA* Volume 2 No 2 September 2018: 93-98, 94.



Ching, D. K. 2017. *Architecture: From, Space And Order* 3rd Edition.

Henriyanto, A. (2016). PERENCANAAN PUSAT TEKNOLOGI INFORMASI DI KENDARI DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR HIJAU. Volume 1 No 2| Agustus 2016, 84.

Julius Panero. 2013. *Dimensi Manusia dan Ruang Interior*. Jakarta: Gramadeia.

Kakunsi, I. E. (2013). ANALISIS PELAPORAN DAN KONTRIBUSI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PADA DINAS PPKAD KABUPATEN KEPULAUAN SANGIHE.

Pramita, Henny G. (2013). Analisis Lifting Topside Platform dengan Pendekatan Dinamik Berbasis Resiko, Tugas Akhir S-1 Teknik Kelautan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya.

Kalukar, S. J., Tumaliang, H., & Tuege, M. (2015). Desain Instalasi Penerangan Pada Bangunan Multi Fungsi. 12-13. Karyono, T. H. (2010). *Green Architecture Pengantar Pemahaman Arsitektur Hijau di Indonesia*. Jakarta: PT RAJAGRAFINDO PERSADA.

Priatman, J. (2012). "ENERGY-EFFICIENT ARCHITECTURE" PARADIGMA DAN MANIFESTASI ARSITEKTUR HIJAU. DIMENSI TEKNIK ARSITEKTUR Vol. 30, No. 2, Desember 2012: 167 - 175, 167-175.

Rusadi, P., Purwatisning, A. W., & Satwikasari, A. F. (2019). PENERAPAN KONSEP ARSITEKTUR HIJAU PADA PERENCANAAN AGROWISATA KOPI DI TEMANGGUNG. *Jurnal Arsitektur PURWARUPA* Volume 03 No 4 September 2019, 25.